



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 119 966  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 989119966

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 011 000	1 421 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 011 000</b>	<b>1 421 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 021 640	895 401
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 101 510</b>	<b>975 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>909 490</b>	<b>446 009</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 259	5 246
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 259</b>	<b>5 246</b>
Annen finanskostnad		186 987	209 018
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>186 987</b>	<b>209 018</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-181 728</b>	<b>-203 772</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>727 762</b>	<b>242 237</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>727 762</b>	<b>242 237</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>727 762</b>	<b>242 237</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		727 762	242 237
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>727 762</b>	<b>242 237</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		283 383	6 097
Andre fordringer		62 973	60 092
Sum fordringer		346 356	66 189
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		453 698	262 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		453 698	262 025
Sum omløpsmidler		800 054	328 214
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>800 054</b>	<b>328 214</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 701 523	2 429 285
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 701 523</b>	<b>-2 429 285</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 701 523</b>	<b>-2 429 285</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 478 440	2 719 424
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 478 440</b>	<b>2 719 424</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 478 440</b>	<b>2 719 424</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		923	1 092
Leverandørgjeld		8 911	6 484
Annen kortsiktig gjeld		13 303	30 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 137</b>	<b>38 076</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 501 577</b>	<b>2 757 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>800 054</b>	<b>328 214</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 337258

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 989 119 966  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 989 119 966  
BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 011 000	1 421 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 011 000</b>	<b>1 421 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 021 640	895 401
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 101 510</b>	<b>975 271</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>909 490</b>	<b>446 009</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 259	5 246
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 259</b>	<b>5 246</b>
Annen finanskostnad		186 987	209 018
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>186 987</b>	<b>209 018</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-181 728</b>	<b>-203 772</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>727 762</b>	<b>242 237</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>727 762</b>	<b>242 237</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>727 762</b>	<b>242 237</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		727 762	242 237
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>727 762</b>	<b>242 237</b>



Organisasjonsnr: 989 119 966  
BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		283 383	6 097
Andre fordringer		62 973	60 092
Sum fordringer		346 356	66 189
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		453 698	262 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		453 698	262 025
Sum omløpsmidler		800 054	328 214
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>800 054</b>	<b>328 214</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 701 523	2 429 285
Sum opptjent egenkapital		-1 701 523	-2 429 285



Sum egenkapital	-1 701 523	-2 429 285
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 478 440	2 719 424
Sum annen langsiktig gjeld	2 478 440	2 719 424
Sum langsiktig gjeld	2 478 440	2 719 424
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	923	1 092
Leverandørgjeld	8 911	6 484
Annen kortsiktig gjeld	13 303	30 500
Sum kortsiktig gjeld	23 137	38 076
Sum gjeld	2 501 577	2 757 500
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>800 054</b>	<b>328 214</b>



Organisasjonsnr: 989 119 966  
BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7669

BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1



## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

10. mars 2026 kl. 18:00, Hjemme hos styreleder Marita Halvorsen, Dalstunet 10 b.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

**Sak 4**

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

**Sak 5**

**Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1.7669 Årsregnskap.pdf

**Sak 6**

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.



Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem 2 år** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet



## Styrets arbeid i 2025 og 2026

### *Styremøter, infomøte med EI-kontakten og ekstraordinært årsmøte*

Styret har gjennomført ordinære styremøter hver måned med unntak av juli. Styret har i tillegg hatt ett budsjettmøte og ett møte om årsregnskapet med vår forretningsfører Hanne Karoline Railo i Obos. Styret har, i samarbeid med Obos, planlagt og gjennomført et ekstraordinært årsmøte i Dalstunet barnehage. I forkant av det ekstraordinære årsmøtet, planla og gjennomførte styret et infomøte med Morten Haugen fra EI-kontakten.

### *Vedtak gjort på ekstraordinært årsmøte*

I etterkant av det ekstraordinære årsmøtet den 2. november, mottok styret bestridelser av vedtaket som ble fattet i sak 2. Styret har benyttet Obos rådgivere og besvart bestridelsene. Styret og bestridende parter ble likevel ikke enige. Saken skal avgjøres i forliksrådet.

### *EI-bil ladere, belysning og midler fra AFK.*

Styret har hatt løpende dialog med EI-kontakten og B.O Hansen når det gjelder graving og kabling til ny infrastruktur. Vi har forhandlet oss frem til lamper som lyser både opp og ned på carportene og ekstra lyslister over postkassestativene. Styret har søkt om midler fra Akershus Fylkeskommune for støtte til ny og bedre infrastruktur. Vi fikk 130 000 kroner i støtte. Styret har vært fornøye med EI-kontakten. De har levert i henhold til avtale. Styret har opprettet bruker for Dalstunet 1 på Laddel og lagt til rette for fakturering for strømforbruket i regnskapssystemet i Obos.

### *Norgespris*

Styret har bestilt Norgespris til begge målepunktene vi eier. Avtalen om Norgespris gjelder ut 2026. Netteier er Glitre Nett.

### *Telenor og fiber*

Styret har hatt løpende kontakt med beboere og Elektro Fiber i prosessen med å legge om til fiber fra Telenor. Vi var ikke fornøye med informasjonen før oppstart av arbeidet, heller ikke dialogen underveis. Klage ble sendt til både Telenor og Elektro Fiber. Etter klagen var sendt, oppnådde vi en bedre dialog. Styret er fornøye med resultatet. Elektro Fiber ryddet pent opp etter seg og sådde gress der det var nødvendig.

### *Fjellstad*

Styret har bestilt feiing, brøyting og strøing av Fjellstad etter samme avtale som tidligere. Vi avbestilte bortkjøring av snødepotet i fjor vinter fordi denne tjenesten er kostbar og vi fikk mildvær.

### *Follo Ren*

Styret har hatt møte med Follo Ren om endring i renovasjonsløsningen. Follo Ren innfører sortering av matavfall i egen brønn. Vi har sett på løsninger sammen med D2 og Follo Ren. Vi ble enige om å bruke en brønn vi allerede har til matavfall og bestille en frittstående beholder til glass og metall. Overgang til ny sortering av matavfall vil trolig skje i 2026.

### *Veilaget*

Styret har hatt ett møte i Veilaget og to møter med D2 om felles vei. Disse møtene har vært krevende da det nye styret i D2 ikke er enige i veilagsavtalen vi oppdaterte og tinglyste i 2025. Styret i D2 ønsker parkeringsplassen fjernet fra det vi regner som felles



vei i veilaget. D2 har informert alle parter i Veilaget om at de planlegger å sette advokat på saken og varslet et søksmål.

### *Dugnader*

Styret har planlagt og gjennomført både vårdugnad og høstdugnad. Vi informerte om dugnadene på Vibbo og hang opp liste over oppgaver på oppslagstavla til rekke 4. Styret har delt på kostnadene til container med D2. Det vil si at vi bestiller og betaler annenhver gang. I høst var det D2 som bestilte og betalte containeren. Styret har supplert utstyr i felles bod med koster og raker.

Vi opplever ofte at beboere i sameiene våre misforstår og kaster eget restavfall i container for hageavfall. Vi gjør oppmerksom på at feil sortering kan medføre bot for sameiene.

### *Utleie av carport*

Styret har inngått avtale med en beboer om leie av den ledige carporten. Månedssleien er 500 kr per måned.

### *Anticimex*

Styret har fulgt opp rapporter fra Anticimex. Vår avtale gjelder kun utendørs. Når det gjelder skadedyr i seksjonseieren sin bolig eller bod, gjelder våre vedtekter og ellers seksjonseieres forsikring. De tre siste rapportene fra Anticimex viser at åtestasjonene har en funksjon. Se bildet fra Anticimex link.

28 okt. 2025 | SD - Generell avtalekunde - Kjell Anders Hox

**Sjekkpunkt:** Ingen tegn til problemer med skadedyr utvendig

**Avvik:** 11 mus og 1 rotte i smartboxer.

Observ.

**Kommentar:** Elektronisk utstyr er kontrollert og nødvendig service er foretatt.

**Tidfrist:** 28 okt. 2025

24 jun. 2025 | SD - Generell avtalekunde - Kjell Anders Hox

**Sjekkpunkt:** Ingen tegn til problemer med skadedyr utvendig

**Avvik:** 10 skudd i smartboxer. Mus.

Observ.

**Kommentar:** Elektronisk utstyr er kontrollert og nødvendig service er foretatt.

**Tidfrist:** 24 jun. 2025

29 apr. 2025 | SD - Generell avtalekunde - Kjell Anders Hox

**Sjekkpunkt:** Ingen tegn til problemer med skadedyr utvendig

**Avvik:** 14 mus i smartbox bak boder nr 10.

Observ.

**Kommentar:** Elektronisk utstyr er kontrollert og nødvendig service er foretatt.

**Tidfrist:** 29 apr. 2025

### *Annet arbeid*

Styret sender ut velkomstinformasjon til nye seksjonseiere.

Styret betaler regninger og besvarer e-post på styrerommet og meldinger på Vibbo.

Styret har samtaler med Hanne K. Railo (Obos) vedrørende generelt styrearbeid.

### **Styrets videre arbeid for 2026:**

Styret ønsker å følge opp boligsameiets plan for HMS arbeid.

Styret vil forsøke å finne en smidig løsning på uenigheten med Boligsameiet Dalstunet 2.

Styret ønsker å kartlegge bygningenes behov for vedlikehold.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak kapitalinnbetaling fra seksjonseierne i forbindelse med prosjekt elbillading i carportene. Når det gjelder driftskostnadene er dem lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at flere av kostnadene til prosjekt elbilladning kommer med på regnskapet for 2026.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 776 917.

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold & andre driftskostnader i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Dalstunet 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Dalstunet 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0168 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 989119966
--	---	-------------------------------



som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0169 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20 av 17

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 80 679 144



**BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1**  
**ORG.NR. 989119966, KLIENTNR. 7669**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 491 000	1 421 280	1 464 000	1 575 000
Andre inntekter	3	520 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 011 000</b>	<b>1 421 280</b>	<b>1 464 000</b>	<b>1 575 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 438	-7 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-93 175	-89 590	-92 000	-97 500
Konsulenthonorar		-30 847	-17 994	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-265 794	-198 214	-548 000	-308 000
Forsikringer		-168 704	-150 903	-179 000	-190 000
Energi/fyring	8	-3 621	-3 079	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 587	-278 573	-285 000	-301 000
Andre driftskostnader	9	-150 475	-150 049	-162 000	-170 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 101 510</b>	<b>-975 271</b>	<b>-1 369 000</b>	<b>-1 170 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>909 490</b>	<b>446 009</b>	<b>95 000</b>	<b>405 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 259	5 246	10 000	10 000
Finanskostnader	11	-186 987	-209 018	-194 000	-194 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-181 728</b>	<b>-203 772</b>	<b>-184 000</b>	<b>-184 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>727 762</b>	<b>242 237</b>	<b>-89 000</b>	<b>221 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		727 762	242 237		



## BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1 ORG.NR. 989119966, KLIENTNR. 7669

### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		283 383	6 097
Forskuddsbetalte kostnader		62 973	60 092
Driftskonto OBOS-banken		168 730	181 007
Sparekonto OBOS-banken		284 968	81 018
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>800 054</b>	<b>328 214</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>800 054</b>	<b>328 214</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-1 701 523	-2 429 285
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 701 523</b>	<b>-2 429 285</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 478 440	2 719 424
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 478 440</b>	<b>2 719 424</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 128	30 500
Leverandørgjeld		8 911	6 484
Påløpte renter		923	1 092
Annen kortsiktig gjeld	14	175	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>23 137</b>	<b>38 076</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>800 054</b>	<b>328 214</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre folio, 09.02.2026  
Styret i Boligsameiet Dalstunet 1

Marita Halvorsen/s/

Henning Frafjord Pedersen/s/

Nina Brekke/s/

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 491 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 491 000</b>

**NOTE 3****ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling	520 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>520 000</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-70 000</b>

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 438
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 438</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 694
Drift/vedlikehold elektro	-220 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 283
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 818
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-265 794</b>

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-3 621
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 621</b>

**NOTE 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-36 551
Datautstyr	-5 189
Snørydding	-57 839
Gressklipping	-43 473
Andre driftskostnader	-1 079
Trykksaker	-34
Andre kontorkostnader	-160
Porto	-25
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 925
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-150 475</b>

**NOTE 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	772
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 950
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	537
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>5 259</b>

**NOTE 11****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-186 987
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-186 987</b>

**NOTE 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023 -3 050 000

Nedbetalt tidligere 330 576

Nedbetalt i år 240 984

-2 478 440

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 478 440**

**NOTE 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger -175

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -175**



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26

Selskapsnummer: 7669 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET DALSTUNET 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.